

Mercado de Oficinas 3er Trimestre de 2023

Cambio Anual Pronóstico a 12 Meses

18.9%
Tasa de Disponibilidad



153.5K
Absorción Neta, M2



\$22.03
Renta de Salida, PM2



(General, Todas las Clases)

INDICADORES ECONÓMICOS T3 2023

Cambio Anual Pronóstico a 12 Meses

9.8M
Empleo Ciudad de México



3.6%
Tasa de Desempleo Ciudad de México



2.7%
Tasa de Desempleo México



Fuente: INEGI

ECONOMÍA

A lo largo del año 2023 el entorno macroeconómico ha ofrecido contrastes. Por una parte el volumen de exportaciones mexicanas ha seguido creciendo, sobre todo el sector manufacturero, donde algunas industrias incluso han roto records. Por otra parte, las tasas de interés han permanecido en niveles históricamente elevados, frente a un nivel de inflación que desciende muy lentamente. En el equilibrio, el producto interno bruto de México tuvo un crecimiento interanual de 3.6% a julio. Ante este panorama, será muy importante el rol que asuma la inversión privada en lo que resta del año, en un entorno donde han iniciado las campañas para la renovación del gobierno federal que tendrá lugar en 2024.

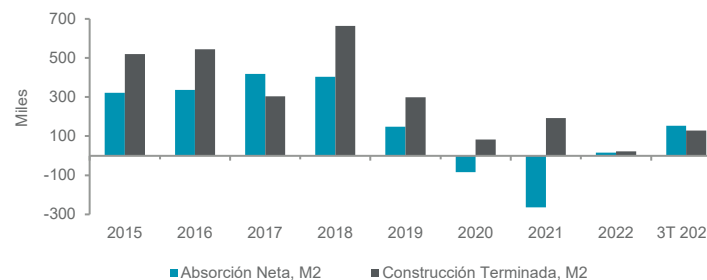
DEMANDA

El mercado de oficinas de la Ciudad de México sigue recuperándose tras la pandemia. No obstante, ha sido una recuperación a ritmo pausado. Al cierre del tercer trimestre del año la tasa de disponibilidad general para edificios clase A se ubicó en 21.3%, una disminución de más de un punto porcentual, comparándola con el 22.5% que presentó en octubre de 2022. Esta mejora se ha presentado en casi todos los submercados de la ciudad. La demanda por espacios de oficinas clase A ha continuado superando al modesto crecimiento de la oferta lo que ha resultado en una reducción del espacio disponible. El volumen total de demanda neta (absorción) de oficinas clase A ascendió a 147,267 metros cuadrados al cierre del tercer trimestre del año. Esto se compara muy favorablemente con los 21,626 metros cuadrados de absorción que hubo al cierre del mismo periodo en el año 2022.

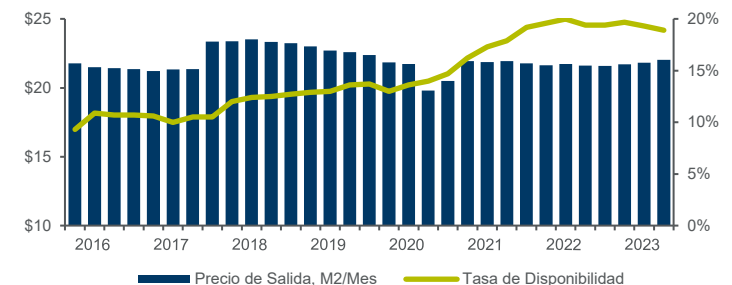
La estabilización que exhibe el mercado de oficinas de la ciudad muestra que ante la gran variedad y cantidad de espacios disponibles en edificios de alta calidad, un número considerable de inquilinos ha seguido renovando sus contratos de arrendamiento en condiciones favorables o migrado a nuevas oficinas en condiciones ventajosas. La absorción tuvo un crecimiento positivo en la mayoría de los submercados de la ciudad; destaca el caso del submercado Polanco, donde ascendió a 60,630 m2 en edificios de todas las clases. El submercado de Santa Fe, también experimentó un gran rebote en la demanda, sumando 30,660 m2 acumulados en edificios clase A.

La actividad en el mercado de oficinas de la ciudad está claramente de regreso, después de dos años consecutivos de contracción. Sin embargo, aún hay un largo camino por recorrer antes de alcanzar los niveles previos a la pandemia. Por lo anterior, siguen existiendo buenas oportunidades para las empresas que buscan reorganizar su uso de oficinas.

DEMANDA DE ESPACIO / CONSTRUCCIÓN NUEVA



TASA GENERAL DE DISPONIBILIDAD Y RENTA DE SALIDA



CIUDAD DE MÉXICO

Mercado de Oficinas 3er Trimestre de 2023

OFERTA

Desde el inicio de la pandemia por Covid-19 se observó una ralentización en la actividad constructiva. Los propietarios y desarrolladores han dado seguimiento puntual a los cambios en el comportamiento de la demanda y han tomado medidas para ajustar la oferta de espacios corporativos. De este modo, el inventario en desarrollo ha experimentado una disminución significativa en su volumen. Al cierre del tercer trimestre de 2023 los trabajos activos de construcción suman 375,613 m2. Al mismo tiempo, sigue en crecimiento la reconversión de algunos edificios de oficinas a uso habitacional, médico y educativo. Al día de hoy ya se ha anunciado una docena de reconversiones, que sumarán poco más de 200,000 m2; esto aún es una cantidad reducida, como proporción del inventario total construido, pero ya comienza a tener relevancia, como volumen absoluto. Pese a lo anterior, las complejidades inherentes a la reconversión de usos de suelo es muy probable que limiten fuertemente la magnitud en que estas reconversiones pueden tener lugar.

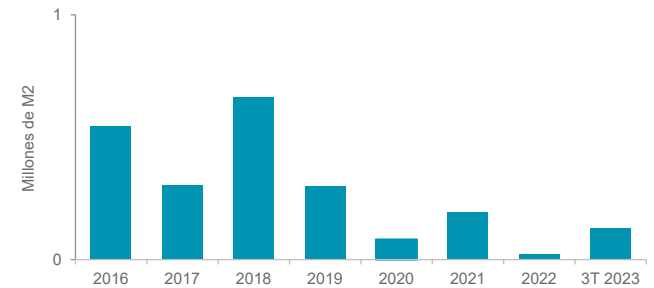
PRECIOS: Entrando a un nuevo equilibrio

En este momento ya se perfila un nivel de precios de salida más estable. La caída observada en los años anteriores se detuvo en la primera mitad de 2023 y ya se observa un pequeño ajuste al alza respecto a los precios del año anterior. Específicamente para los edificios clase A el ajuste ha sido de 1.8% respecto a los precios observados al cierre del tercer trimestre de 2022 y cotizan en promedio \$23.28 dólares por metro cuadrado al mes. Por submercados, los ubicados en el área central de la ciudad han mostrado incrementos moderados, respecto al nivel que tenían el año anterior. En contraste, los submercados más alejados del área central han presentado un rebote más significativo.

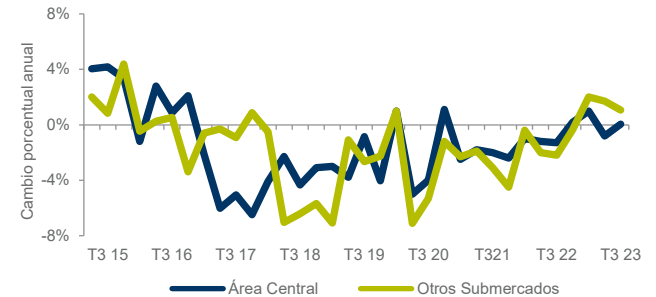
Perspectiva

- Los usuarios de oficinas, grandes y pequeños, ya han comenzado a definir cual va a ser su nueva estrategia para el uso y ocupación de espacios. Claramente se está dando mayor flexibilidad en el uso de los espacios y los empleos "móviles" -aquellos que combinan diversas ubicaciones: oficinas, hogar y espacios de coworking- están elevando su participación. No obstante, también es claro que los espacios de oficina siguen jugando un rol importante en la organización del trabajo.
- Cada vez hay mas estudios que confirman la necesidad de contar con espacios de trabajo corporativo, si bien de una naturaleza más flexible. En la medida que las organizaciones están tomando sus decisiones para estructurar sus equipos de trabajo bajo un nuevo entorno, se aclarará cual es el nuevo equilibrio para el mercado de oficinas. La necesidad de contar con lugares donde se fomente la colaboración y la identidad corporativa seguirá teniendo un rol significativo en las ciudades. La evolución del mercado sigue en marcha.

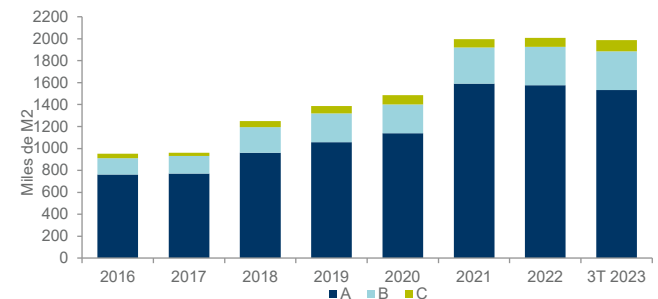
NUEVA OFERTA



VARIACIÓN EN LA RENTA DE SALIDA CLASE A



ESPACIO DISPONIBLE POR CLASE



Mercado de Oficinas 3er Trimestre de 2023

ESTADÍSTICAS DE MERCADO

SUBMERCADO	INVENTARIO TOTAL* (M2)	INVENTARIO CLASE A (M2)	DISPONIB. CLASE A (M2)	TASA DE DISPONIBILIDAD GENERAL*	TASA DE DISPONIBILIDAD CLASE A	2023 ABSORCIÓN NETA GENERAL** (M2)	2023 ABSORCIÓN NETA CLASE A** (M2)	EN CONSTR. (M2)	PROMEDIO POND. RENTA DE SALIDA (TODAS LAS CLASES)***	PROMEDIO POND. RENTA DE SALIDA (CLASE A)***
Polanco	2,017,835	1,425,863	270,804	16.8%	19.0%	60,630	41,541	18,795	\$24.64	\$25.64
Lomas	786,983	631,087	105,576	14.5%	16.7%	25,858	23,631	16,204	\$27.39	\$27.86
Reforma	1,364,173	917,925	161,139	15.3%	17.6%	21,487	22,757	114,739	\$24.97	\$26.91
TOTAL ÁREA CENTRAL	4,168,991	2,974,875	537,519	15.9%	18.1%	107,975	87,929	149,738	\$25.22	\$26.46
Insurgentes	2,272,005	1,110,707	161,941	13.1%	14.6%	17,993	16,555	118,584	\$22.29	\$25.21
Santa Fe	1,406,753	1,358,636	392,313	28.3%	28.9%	27,995	30,660	39,303	\$21.92	\$21.93
Bosques	522,792	343,149	78,064	20.7%	22.7%	-8,306	-4,389	41,385	\$23.63	\$25.25
Periférico Sur	689,758	478,493	50,617	10.5%	10.6%	5,781	4,451	0	\$21.02	\$21.73
Norte	815,009	577,642	236,554	33.9%	41.0%	16,754	17,624	10,141	\$16.50	\$17.39
Lomas Altas	131,206	112,162	23,532	17.9%	21.0%	289	2,539	0	\$23.15	\$23.15
Interlomas	169,154	152,445	29,635	18.0%	19.4%	-8,102	-8,102	16,462	\$19.37	\$19.45
Fuera de corredor	341,958	72,291	21,470	35.4%	29.7%	-6,781	0	0	\$16.51	\$18.00
TOTAL OTROS	6,348,635	4,205,525	994,126	20.9%	23.6%	45,623	59,338	225,875	\$20.44	\$21.56
TOTAL CIUDAD DE MÉXICO	10,517,626	7,180,400	1,531,645	18.9%	21.3%	153,598	147,267	375,613	\$22.03	\$23.28

*Estas cifras incluyen edificios de todas las clases: A, B y C

**Absorción acumulada anual

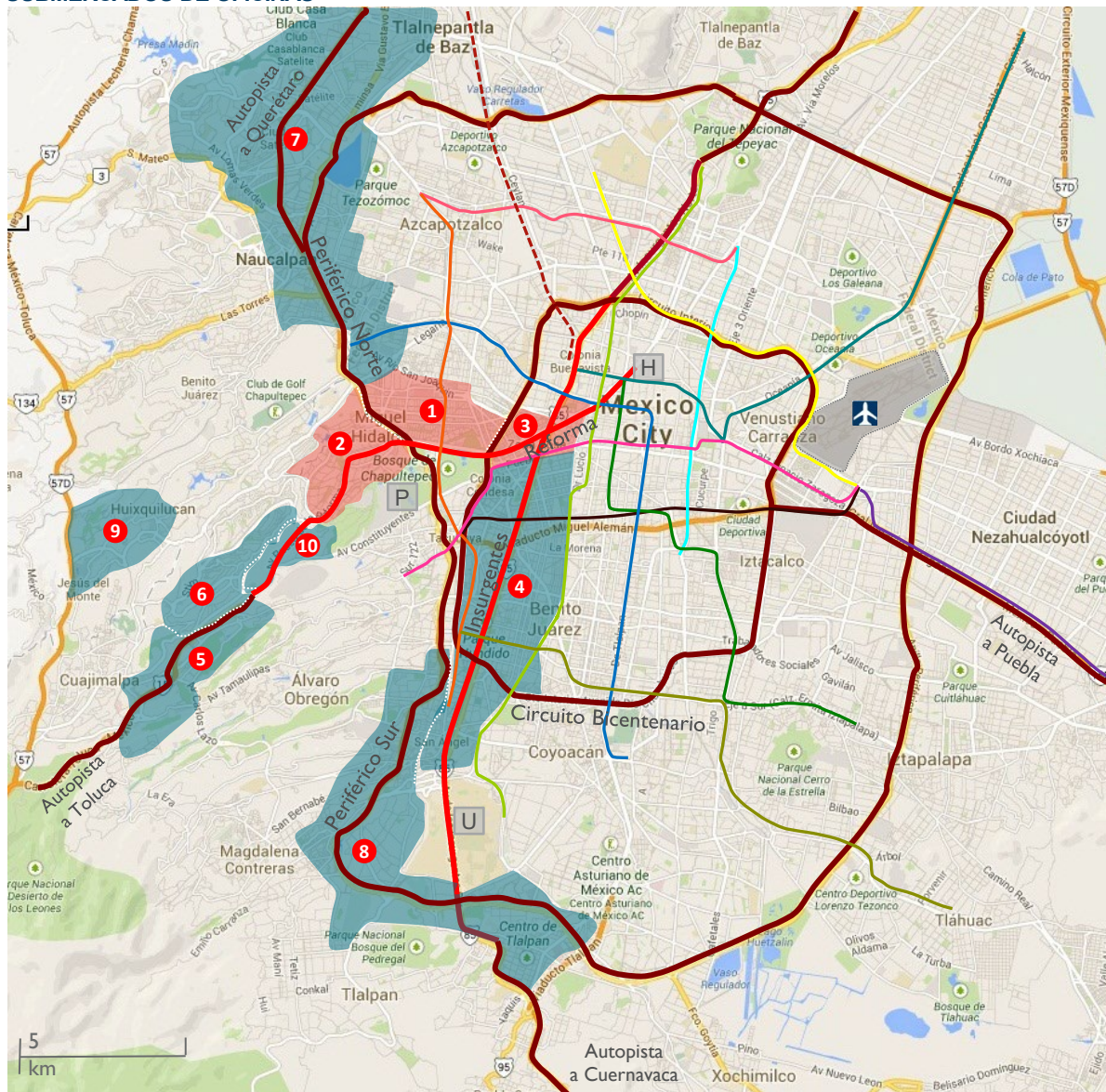
***Los precios de salida están expresados en dólares por metro cuadrado al mes

ARRENDAMIENTOS SIGNIFICATIVOS 3T 2023

EDIFICIO	SUBMERCADO	INQUILINO	M2	TIPO
HPE Business Park	Santa Fe	Six Sigma Networks	9,448	Reubicación
Park Insurgentes	Insurgentes	ICMC	4,868	Reubicación
Insurgentes 552	Insurgentes	Instituto Nacional de los Pueblos Indígenas	4,298	Reubicación
Torre Carracci	Insurgentes	Icon Clinical Research	4,155	Reubicación
Quad Torre II	Santa Fe	Takeda	4,150	Renovación*
Vyuu Corporativo	Insurgentes	Jaffra Cosmetics	4,117	Reubicación
Park Insurgentes	Insurgentes	Astra Zeneca	4,072	Reubicación

*Las renovaciones no se incluyen en las estadísticas de absorción

SUBMERCADOS DE OFICINAS



SUBMERCADOS DEL ÁREA CENTRAL

- 1 POLANCO
- 2 LOMAS
- 3 REFORMA

OTROS SUBMERCADOS

- 4 INSURGENTES
- 5 SANTA FE
- 6 BOSQUES
- 7 NORTE
- 8 PERIFÉRICO SUR
- 9 INTERLOMAS
- 10 LOMAS ALTAS

JOSE LUIS RUBI

Director de Investigación de Mercados
 Tel: 5255 8525 8258
joseluis.rubi@cushwake.com

UNA PUBLICACIÓN DE CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) es una firma líder a nivel global en servicios inmobiliarios que ofrece un valor excepcional a ocupantes y propietarios de bienes raíces. Cushman & Wakefield es una de las más grandes firmas de servicios inmobiliarios con 52,000 empleados en aproximadamente 400 oficinas y 60 países. En 2022, la empresa tuvo ingresos por \$10.1 mil millones de dólares a través de sus principales líneas de servicio; administración de proyectos, administración de propiedades e instalaciones, arrendamiento, mercados de capital, valuación, servicios de asesoría entre otros. Para obtener más información, visite www.cushmanwakefield.com o siga a @CushWake en Twitter.

©2023 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable. The information may contain errors or omissions and is presented without any warranty or representations as to its accuracy.